



Escharen

HOF VAN ESTEREN, FASE 1B
6 BIJZONDERE WONINGEN OP RUIME KAVELS
LANDELIJK GELEGEN EN MET VRIJ UITZICHT

woon

INITIATIEF



Van Wanrooij Projectontwikkeling b.v.
www.vanwanrooij.nl

AANNEMER

Reuvers Ontwikkeling & Bouw B.V.
gemeente Oss, Maaskade 18
5347 KD Oss
T 0412 - 63 01 00
info@reuversbouw.nl
www.reuversbouw.nl

ARCHITECT

Quadrant Architecten
www.qarch.nl

NOTARIS

De Vree Van Drongelen
Notarissen - Adviseurs
Burg. van Erpstraat 16
5351 AW Berghem
T 0412 - 48 71 11
info@dv-vd.nl
www.dv-vd.nl

INFORMATIE EN VERKOOP

Makelaardij Twan Poels
Stationsplein 86/88
5431 CE Cuijk
T 0485 - 31 92 20
cuijk@twanpoels.nl
www.twanpoels.nl

WOON Makelaars
Rogstraat 6
5361 GR Grave
T 0486 - 42 02 08
info@woonmakelaars.nl
www.woonmakelaars.nl

VAN WANROOIJ WARENHUYS



Van Wanrooij keuken,
badkamer & tegel warenhuys
Regterweistraat 5
4181 CE Waardenburg (A2, afslag 16)
T 0418 - 55 66 66
info@vanwanrooij-warenhuys.nl
www.vanwanrooij-warenhuys.nl

WWW.HOFVANESTEREN.NL

Dit WoonMagazine is bedoeld om de sfeer en de mogelijkheden van dit project te laten zien. De in dit WoonMagazine aangegeven keuken, huishoudelijke apparaten en inrichting c.q. aankleding geven een impressie van de mogelijkheden en behoren niet tot de standaard uitrusting van de woning. De juiste positie van radiatoren, elektra/schakelmateriaal, rookmelders, afzuigpunten t.b.v. ventilatie e.d. staan op de verkooptekeningen vermeld en zijn niet in de plattegronden opgenomen. Aan de beelden, illustraties, plattegronden en teksten in dit WoonMagazine kunnen geen rechten ontleend worden.



— inhoud

IN DE OMGEVING

Welkom in Escharen	04
Beleef historisch Grave	08

HET BOUWPROJECT

Architect aan het woord	06
Wonen in Hof van Esteren	07
Situatie/woningen	14
Type woningen	15

AFWERKING

Ontdek de stijl die bij jou past	58
Jouw buitenleven	60
Jouw duurzame leven	62

ALGEMEEN

Jouw ideale indeling	10
Gasloos wonen	12
Daarom een nieuwbouwwoning	63
Bekijk nu alvast je woning in 3D	68
Stappenplan voor jouw woning	69

WARENHUYS

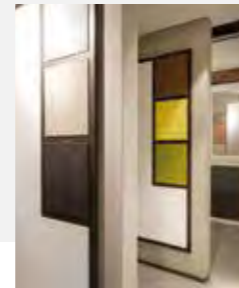
Laat je inspireren in ons Warenhuys	64
-------------------------------------	----

BINNEN KIJKEN BIJ...

Ons thuis	61
-----------	----

VAN WANROOIJ

Aangenaam wonen	70
-----------------	----

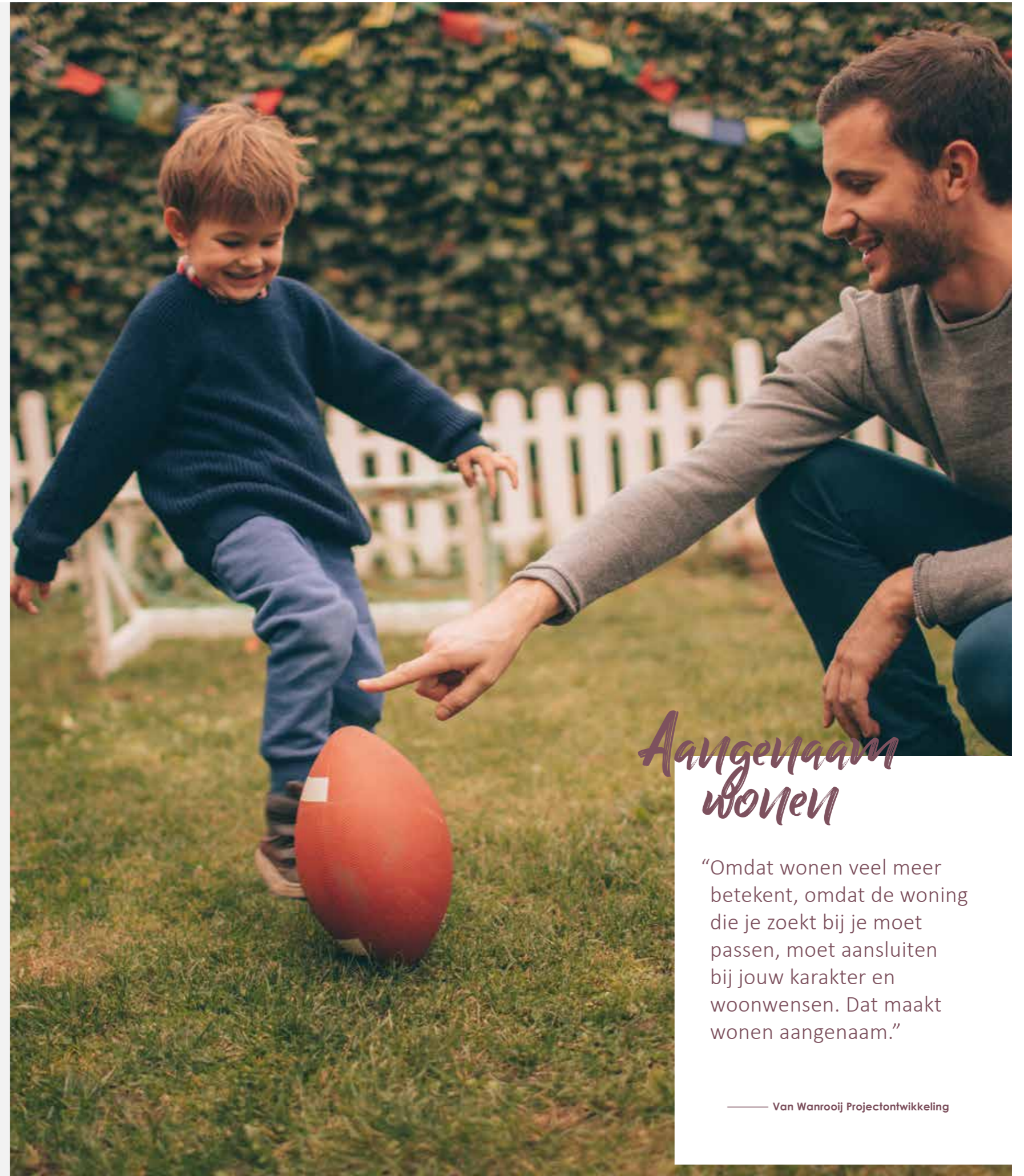


WOON! ZOALS JIJ DAT WIL



Met ons 'Aangenaam wonen concept' willen we klantgericht bouwen en de klant centraal stellen. Ons concept biedt je allerlei kansen om van je nieuwe huis je eigen thuis te maken. Want daar gaat het natuurlijk om. Wij helpen je graag bij je keuzes. Want bij ons valt er iets te kiezen.

— Van Wanrooij Projectontwikkeling



Aangenaam wonen

“Omdat wonen veel meer betekent, omdat de woning die je zoekt bij je moet passen, moet aansluiten bij jouw karakter en woonwensen. Dat maakt wonen aangenaam.”

— Van Wanrooij Projectontwikkeling



Welkom in Escharen

Escharen (ca. 1200 inwoners) is een kerkdorp ten zuiden van het Brabantse vestingstadje Grave, waar het sinds 1942 deel van uitmaakt. In de volksmond wordt het 'Esteren' genoemd, waar het nieuwbouwproject naar is vernoemd.

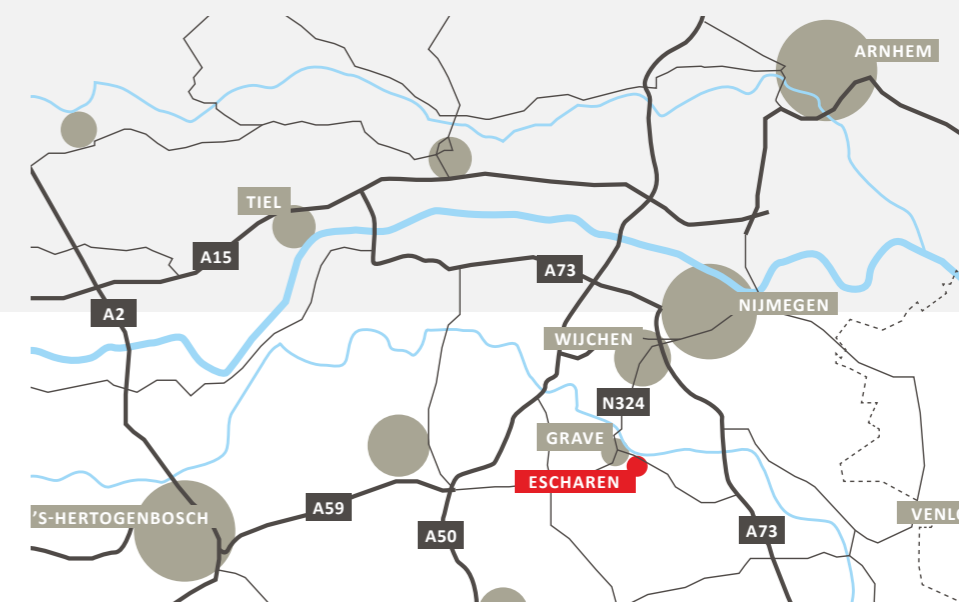
Escharen (ca. 1200 inwoners) is een kerkdorp ten zuiden van het Brabantse vestingstadje Grave, waar het sinds 1942 deel van uitmaakt. In de volksmond wordt het 'Esteren' genoemd, waar het nieuwbouwproject naar is vernoemd.

De tijd lijkt in dit lieflijke dorpje te hebben stilgestaan. Door de eeuwen heen wist Escharen zijn eigen karakter te behouden: een oase van rust, prachtig ingebed in een landelijke omgeving. Terwijl het centrum van Grave op slechts enkele kilometers afstand ligt. Alle voorzieningen zoals winkels, kinderopvang en scholen zijn dus binnen handbereik. De aantrekkelijke stad Nijmegen ligt op 17 km afstand. Hier kun je heerlijk shoppen en uitgaan. Je vindt er ook alle vormen van onderwijs.

Ook over groen en ontspanningsmogelijkheden in de buitenlucht valt er weinig te klagen. Vlakbij Escharen ligt natuur- en recreatiegebied het Graafse Raamdal. Verderop de Gasselse Heide en natuurgebied Vogelshoek. Je kunt hier fantastisch wandelen en fietsen. Escharen heeft verder een actief verenigingsleven. Al met al combineert dit dorp al het goede van de levendige stad en het vredige platteland.

Goed bereikbaar

Escharen ligt aan de N324 en N321 die Den Bosch, Oss en Nijmegen verbindt. Verderop liggen de A50 en A73, waardoor je snel in de rest van het land bent. Met de bus zijn de treinstations in Cuijk, Oss en Nijmegen direct bereikbaar.





ARCHITECT AAN HET WOORD

“Prachtig wonen in het groen”

Op de grens van het landelijk gebied en Escharen hebben wij luxe woningen in een groene omgeving ontworpen. Deze nieuwe toevoeging van karakteristieke woningen aan de dorpsrand van Escharen passen naadloos tussen de naastgelegen boerderijen en vrijstaande woningen. Elk van de woningen ligt vrij op zijn perceel en is afwisselend van de naastgelegen woningen gepositioneerd, waardoor het groene en landelijke karakter van de Graafschedijk behouden blijft. De vormgeving van de ruime woningen versterkt deze kwaliteit niet alleen buiten maar ook in de toekomstige woning. De woningen openen zich door middel van erkers, glazen puien en grote raamopeningen naar de ruime tuinen en het landelijk gebied, zodat het weidse en open karakter in de woningen wordt gebracht.

De zorgvuldige detaillering van de tweekappers en vrijstaande woningen zorgen ervoor dat elke woning een unieke uitstraling heeft. Het spel van afwisselende dakvormen en kleuren metselwerk geeft u als koper de keus om een woning te kiezen waarin u zichzelf ziet thuis komen. Het individuele karakter van de woningen wordt verder benadrukt door de verfijning in de details. Waar één woning zijn luxe vormgeving haalt uit de verschillende metselwerkverbanden, schoorstenen en een overstekende zadeldak, haalt de ander woning deze uit de toepassing van luiken, zorgvuldig gedetailleerde tuitgevels en een dak met een ruim overstek. Landelijk wonen in Escharen krijgt een nieuwe uitstraling met deze rijk gedetailleerde woningen in een groene omgeving.

Maurice
van der
Meijden

QUADRANT
ARCHITECTEN



Wonen in — Hof van Esteren

Aan de rand van de kern Escharen, op de kruising van de Beerschemaasweg en de Graafschedijk, wordt de ‘Hof van Esteren’ gerealiseerd.

Hof van Esteren bestaat uit diverse woningbouwplannen. Inmiddels zijn de eerste plannen gebouwd en kunnen de bewoners genieten van de landelijke omgeving. Thans wordt gestart met de verkoop van een nieuw plan aan de Graafschedijk. In dit plan van 6 woningen worden de laatste 2 projectmatige vrijstaande woningen gebouwd. Dit nieuwbouwplan vormt een logische voortzetting van de bestaande bebouwingsstructuur, zowel vanuit stedenbouwkundig als architectonisch oogpunt.

Het wordt prachtig wonen op ruime kavels aan de Graafschedijk, met vrij uitzicht naar tegenover gelegen bos. Op deze kavels worden 4 tweekappers en de laatste 2 projectmatige woningen in Hof van Esteren gebouwd. De bouwstijl van de stijlvolle woningen is ambachtelijk met veel metselwerk. De grote percelen en de groene buitenruimte met gras, bomen en struiken vormen een mooie en natuurlijke leefomgeving. Samen met de wandelpaden en de speelplekken zorgt dit voor de sfeer van een intiem hof waar het veilig en heerlijk toeven is.





Beleef historisch — Grave

Grave is een eeuwenoude vestingstad en is prachtig gelegen aan de Maas. Ondanks vele belegeringen door de eeuwen heen heeft Grave een mooi en authentiek centrum weten te behouden dat vol staat met fraai gerestaureerde panden, veelal rijksmonumenten. Voor de sportieve bezoeker zijn er aantrekkelijke fiets- en wandelroutes langs de Raamvallei, de Maas en het Maasheggengebied.



Gemaal Van Sasse

Het gemaal Van Sasse ligt in de uiterwaarden van de Maas, met prachtig uitzicht. Het gebouw is een Rijksmonument en is recent gerestaureerd. Het gemaal was bij realisatie in 1929 het eerste elektrische gemaal in de regio en is genoemd naar de toentertijd voorzitter van het waterschap. Het gemaal regelt de waterafvoer van riviertje de Raam in de Maas. De vispassage maakt het mogelijk om stroomopwaarts in de Raam te vissen.
Mars en Wijthdijk 1, Grave

Hampoort

De Hampoort in haar huidige staat stamt uit 1688, maar wordt al genoemd in 1309. In de huidige staat was het onderdeel van de nieuwe vestingwerken. De naam komt van de 'ham' die buiten deze poort lag, dit is een hoek aangelegd land of een aan water gelegen weiland. De poort heeft verschillende bijzondere details, zo heeft de doorgang twee knikken. Dat was een extra verdedigingsmaatregel, door de knikken was het niet mogelijk om dwars door de poort te schieten. Tegenwoordig zijn zowel het Cloveniersgilde als het Graafs Museum hier gehuisvest.

Sint Elisabethstraat 10, Grave



Straatjes en steegjes

De veelal kromme kleine straatjes, gasjes en steegjes vormen het bijzondere karakter van Grave. In de monumentale straatjes kun je heerlijk struinen en winkelen.

De soms piepkleine verbindingsstraatjes gaven toegang tot achterhuizen op achtererven of dienden voor de opvang van het regenwater vanaf de daken. Soms werden ze dicht bebouwd, vaak waren ze onderwerp van ruzies.

10

Jouw ideale indeling



KOSTELOOS SPIEGELEN

Kies kosteloos de woningindeling die het beste bij jouw wensen aansluit. Het is bij enkele woningtypes mogelijk de volledige indeling van je woning te spiegelen. Door deze mogelijkheid te combineren met uitbreidingsopties, kun je altijd tot jouw droomindeling komen. Kijk in je Woon!magazine of het spiegelen van jouw woning mogelijk is. Wil je bijvoorbeeld de woonindeling met de woonkamer aan de straatzijde? Of kies je liever de woonindeling met de woonkamer grenzend aan de achtertuin?

Hou je van koken en wil je een groot kookeiland in je keuken of kies je er liever voor om je zithoek te vergroten en een speelhoek te creëren voor de kinderen? Alles is mogelijk. Let op, de verdiepingen spiegelen mee met de begane grond. De ouderslaapkamer wordt dan bijvoorbeeld verplaatst van de tuinzijde naar de straatzijde. Het verplaatsen van de keuken ná het spiegelen is niet kosteloos, omdat het leidingwerk dan ook verplaatst moet worden. Wat wordt jouw ideale indeling?



Woonkamer straatzijde



Woonkamer tuinzijde

Woonkamer aan STRAATZIJDE



Woonkamer aan TUINZIJDE



Type A en B: Kosteloos indeling van keuken aan tuin- of straatzijde

Type C en D: Kosteloos indeling van de woning spiegelen, keuken aan tuin- of straatzijde

Gasloos wonen

Verwarmen en warm water met een warmtepomp

Sinds juli 2018 is de eis vanuit de overheid dat nieuw te bouwen woningen niet meer op het gasnet worden aangesloten. Wat houdt dit in en wat betekent het voor de woningen in dit nieuwbouwproject?



GASLOOS

De meeste woningen in Nederland maken gebruik van een aardgasgestookte CV-ketel voor verwarming en warm water. Om het klimaat te sparen (gas zorgt voor CO2 uitstoot) en vanwege het terugschroeven van de gaswinning in Groningen, heeft de overheid besloten gasloze woningen te stimuleren. Nieuwbouwwoningen waarvan de bouwaanvraag na 1 juli 2018 wordt ingediend worden gasloos gerealiseerd. In dit nieuwbouwproject worden de woningen niet meer aangesloten op het gasnet.

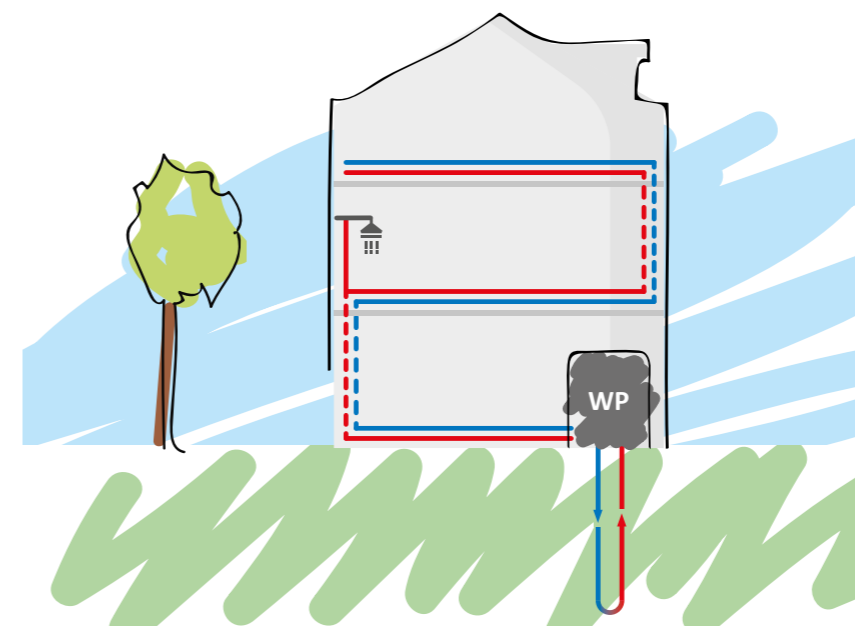


WARMTEPOMP

Ooit was het normaal om je huis met kolen te verwarmen. Daarna werd aardgas het nieuwe normaal, met een grote stap vooruit in comfort en veiligheid. Inmiddels is het tijd om de volgende stap te zetten: nog meer comfort, nog meer veiligheid en beter voor het milieu: de warmtepomp. Een warmtepomp wint warmte uit de bodem, het grondwater of de lucht en zet dit met een warmte-wisselaar om in bruikbare energie/warmte. Het is vergelijkbaar met een koelkast, waar warmte (via een natuurkundig proces van verdampen en condenseren) aan de lucht wordt onttrokken en wordt afgevoerd. Een warmtepomp draait op stroom. Het stroomverbruik neemt dus wel toe, maar het gasverbruik neemt volledig af. De benodigde stroom kun je duurzaam opwekken door bijvoorbeeld de toepassing van (extra) zonnepanelen, groene stroom, enzovoort.

BODEMLUS WARMTEPOMP: VERWARMEN EN KOELEN

In dit nieuwbouwproject wordt in elke woning een zogenaamde individuele warmtepomp met bodemlus toegepast. Er wordt een bron geboord tot grote diepte waardoor warmte kan worden onttrokken aan het grondwater. Een groot voordeel van deze warmtepomp is dat je in de zomer zonder meerkosten er ook je huis mee kunt koelen!



werking van warmtepomp met bodemlus



VLOERVERWARMING

Voor een warmtepomp is lagetemperatuurverwarming nodig, zoals vloerverwarming. Bij verwarming door radiatoren moest het water heel warm worden aangevoerd (vanaf 70 graden), maar bij vloerverwarming is dat slechts 35 graden. De temperatuur in je huis is hierdoor nagenoeg constant hetzelfde. Verlaging van de thermostaat 's nachts in niet/nauwelijks nodig. Als er water van 18 graden wordt aangevoerd, zorgt de vloerverwarming zelfs voor koeling van het huis. Vloerverwarming is erg energiezuinig en biedt veel comfort.

BALANSVENTILATIE

Door de toepassing van vloerverwarming in de hele woning is een andere manier van ventileren nodig. In plaats van koude buitenlucht die via roosters in gevelkozijnen rechtstreeks de woning binnenkomt, wordt met balansventilatie via het plafond voorverwarmde buitenlucht de woning in geleid. Geen tocht meer in huis, dat geeft nog meer wooncomfort!

KLAAR VOOR DE TOEKOMST

De aanleg van een warmtepompinstallatie met vloerverwarming en balansventilatie vraagt om een forse extra investering. Deze is inbegrepen in de verkoopprijs van de woning. De installatie wordt in principe jouw eigendom (een enkel project uitgezonderd, informeer hiernaar bij de makelaar). De energielasten blijven ongeveer gelijk, omdat je in plaats van gas meer stroom gaat verbruiken. Maar dan heb je wel een heel comfortabel en duurzaam huis dat helemaal op de toekomst is voorbereid!

14

Situatie



- **TYPE A**
Ruime vrijstaande woning
bwnr 33
- **TYPE B**
Ruime vrijstaande woning
bwnr 34
- **TYPE C**
Ruime tweekapper
bwnr 35, 36
- **TYPE D**
Ruime tweekapper
bwnr 37, 38

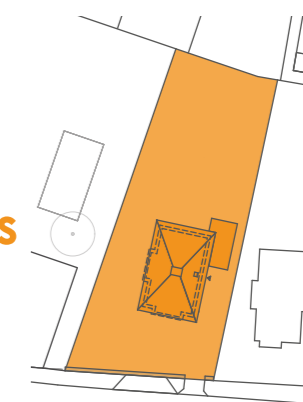
Woningen



16



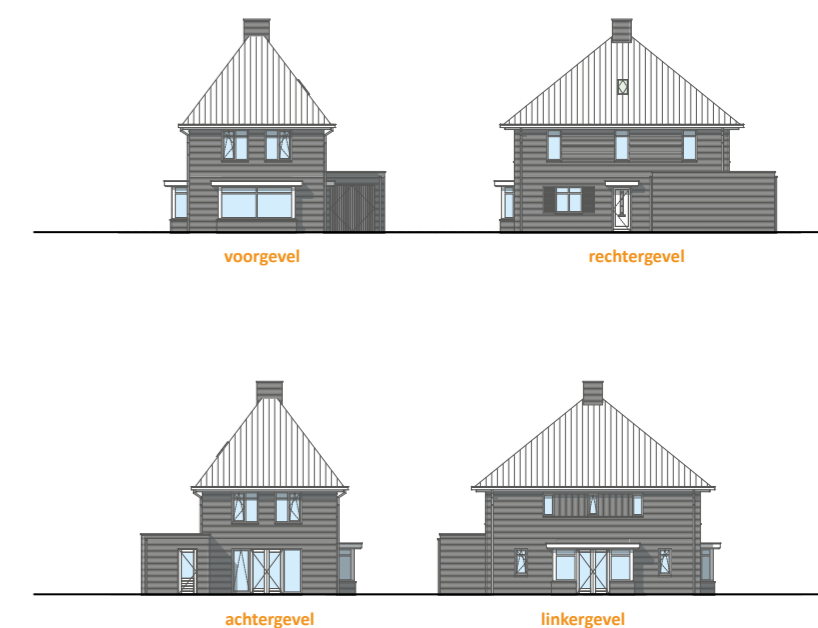
Ruime vrijstaande woning met 2 erkers en prachtig uitzicht



TYPE A

KENMERKEN

- Type A en B zijn de laatste vrijstaande woningen in Hof van Esteren
- Landelijke ligging aan de Graafschedijk met vrij uitzicht naar tegenover gelegen bos
- Stijlvolle architectuur met bijzondere details zoals in het metselwerk en de roedeverdeling in de ramen
- Sfeervolle erker aan de voorzijde en de zijgevel
- Standaard dubbele openslaande tuindeuren in zijker en achtergevel
- Gelegen op een ruime kavel, perceel 759 m²
- Woonoppervlakte 173 m²
- Bijzonder dak in piramide vorm
- Aangebouwde, geïsoleerde garage en 2 parkeerplaatsen op eigen terrein
- Energiezuinige woning, energielabel A
- Vele opties en uitbreidingsmogelijkheden, vraag de makelaar naar alle mogelijkheden



Bovenstaande artist impression is gebaseerd op de artist impression van type B en geeft derhalve indruk van de architectonische uitstraling van woningtype A.

TYPE A

BEGANE GROND
Schaal 1:60



BIJZONDERHEDEN

- Veel woonruimte door de extra breedte van de woning
- Lichte woning door grote raampartijen
- Sfeervolle erker aan de voorzijde en aan de zijgevel met dubbele openslaande tuindeuren
- Ruime zithoek aan voorzijde
- Mooie hoekkeuken en dubbele openslaande tuindeuren aan de achterzijde
- Toiletruimte met wandcloset
- Aangebouwde, geïsoleerde garage



OPTIES TYPE A

BEGANE GROND
Schaal 1:60



OPTIES

- 1 Uitbouw 2,4 m (1,2 m is ook mogelijk)
- 2 Schuifpui in plaats van dubbele tuindeuren
- 3 Praktische trapkast
- 4 Kosteloos indeling van keuken aan tuin- of straatzijde (zie pag 10)

TYPE A

VERDIEPING
Schaal 1:60



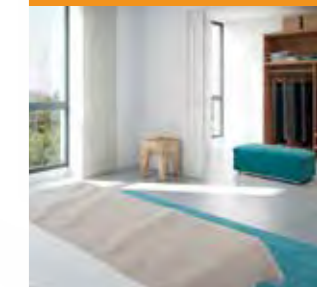
BIJZONDERHEDEN

- Zeer ruime, woningbrede ouderslaapkamer
- Standaard 3 (slaap)kamers
- Complete badkamer met ligbad, inloofdouche, wastafel, raam en wandcloset
- Veel daglicht in trapgat vanwege raam in zijgevel



OPTIES TYPE A

VERDIEPING
Schaal 1:60



OPTIES

- 1 Samenvoegen (slaap)kamers
- 2 Vergroten badkamer
- 3 Separaat toilet
- 4 Inloopkast in ouderslaapkamer



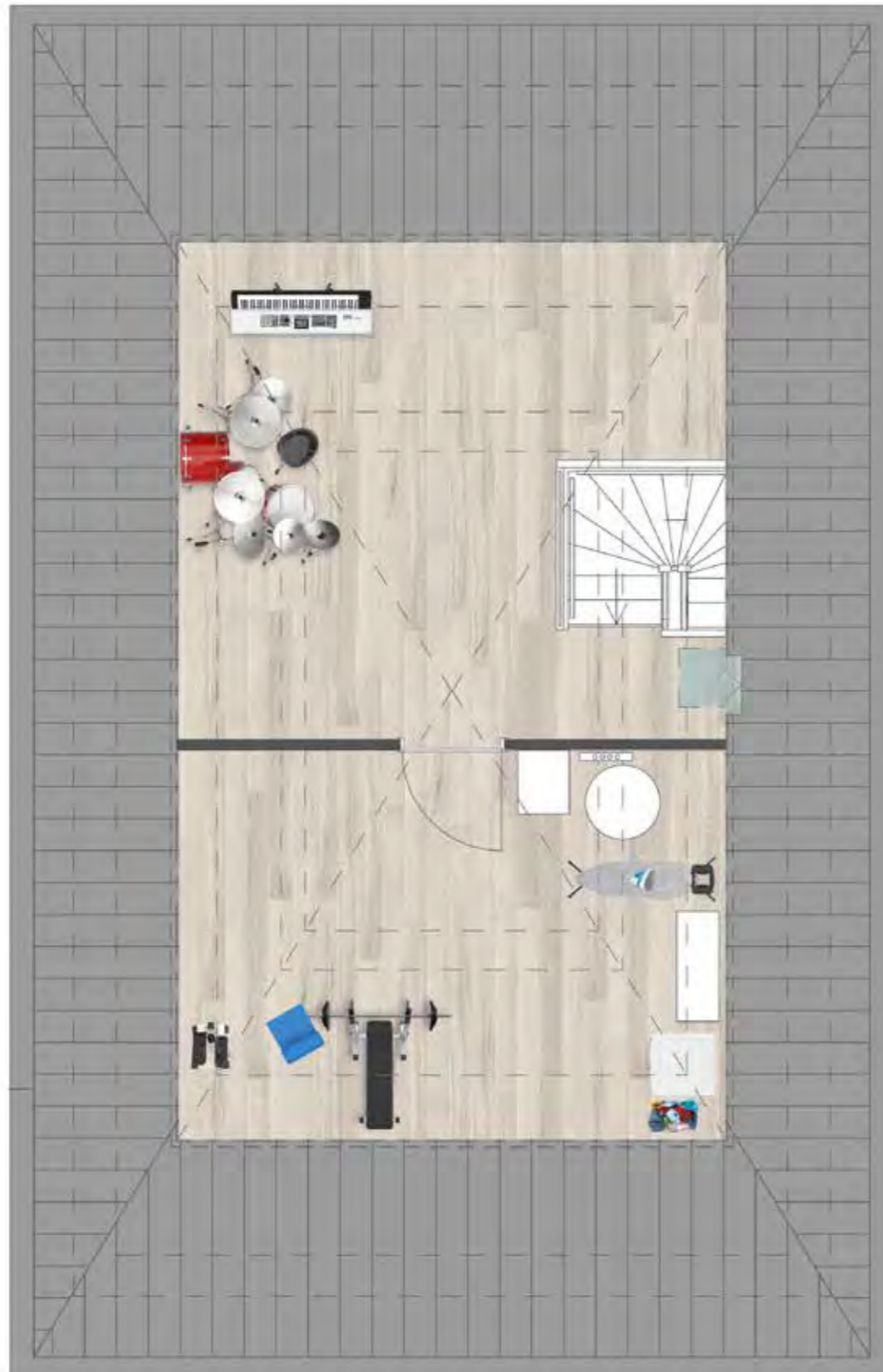
TYPE A

ZOLDER
Schaal 1:60



BIJZONDERHEDEN

- Ruime, vrij indeelbare zolder
- Standaard voorzien van dakraam
- Zolder met vaste trap bereikbaar
- Separate wasruimte met warmtepomp, mechanische ventilatie en warmte terugwinningssysteem



OPTIES TYPE A

ZOLDER
Schaal 1:60



OPTIES

- 1 Indeling zolder met overloop en 2 kamers
- 2 Dakkapel aan achterzijde
- 3 Dakkapel aan voorzijde





Type A

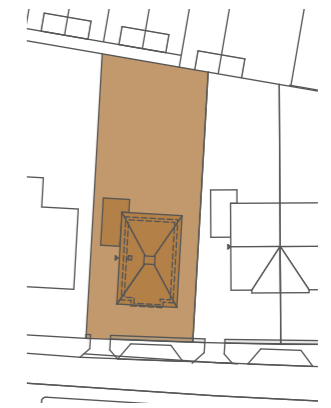
SFEERIMPRESSIE
WOONSTIJL: MODERN



26



Ruime vrijstaande woning met erker en prachtig uitzicht



TYPE B

KENMERKEN

- Type A en B zijn de laatste vrijstaande woningen in Hof van Esteren
- Landelijke ligging aan de Graafschedijk met vrij uitzicht naar tegenover gelegen bos
- Stijlvolle architectuur met bijzondere details zoals in het metselwerk en de roedeverdeling en luiken bij de ramen
- Sfeervolle erker aan de voorzijde
- Gelegen op een ruime kavel, perceel 555 m²
- Woonoppervlakte 173 m²
- Bijzonder dak in piramide vorm
- Aangebouwde, geïsoleerde garage en 2 parkeerplaatsen op eigen terrein
- Energiezuinige woning, energielabel A
- Vele opties en uitbreidingsmogelijkheden, vraag de makelaar naar alle mogelijkheden



TYPE B

BEGANE GROND
Schaal 1:60



BIJZONDERHEDEN

- Veel woonruimte door de extra breedte van de woning
- Lichte woning door grote raampartijen
- Sfeervolle erker en ruime zithoek aan de voorzijde
- Mooie hoekkeuken en dubbele openslaande tuindeuren aan de achterzijde
- Toiletruimte met wandcloset
- Aangebouwde, geïsoleerde garage



OPTIES TYPE B

BEGANE GROND
Schaal 1:60



OPTIES

- 1 Uitbouw 2,4 m (1,2 m is ook mogelijk)
- 2 Schuifpui in plaats van dubbele tuindeuren
- 3 Praktische trapkast
- 4 Kosteloos indeling van keuken aan tuin- of straatzijde (zie pag 10)



TYPE B

VERDIEPING
Schaal 1:60



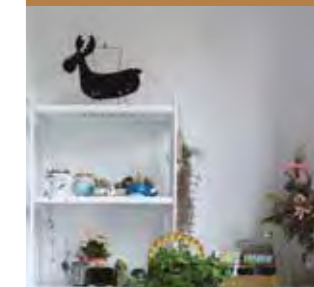
BIJZONDERHEDEN

- Zeer ruime, woningbrede ouderslaapkamer
- Standaard 3 (slaap)kamers
- Complete badkamer met ligbad, inloopdouche, wastafel, raam en wandcloset
- Veel daglicht in trapgat vanwege raam in zijgevel



OPTIES TYPE B

VERDIEPING
Schaal 1:60



OPTIES

- 1 Samenvoegen (slaap)kamers
- 2 Vergroten badkamer
- 3 Separaat toilet
- 4 Inloopkast in ouderslaapkamer



TYPE B

ZOLDER
Schaal 1:60



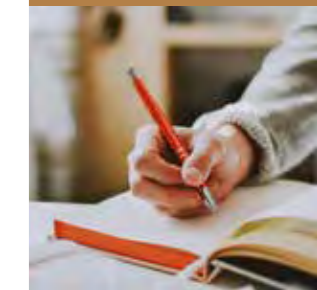
BIJZONDERHEDEN

- Ruime, vrij indeelbare zolder
- Standaard voorzien van dakraam
- Zolder met vaste trap bereikbaar
- Separate wasruimte met warmtepomp, mechanische ventilatie en warmte terugwinningssysteem



OPTIES TYPE B

ZOLDER
Schaal 1:60



OPTIES

- 1 Indeling zolder met overloop en 2 kamers
- 2 Dakkapel aan achterzijde
- 3 Dakkapel aan voorzijde





Type B

SFEERIMPRESSIE
WOONSTIJL: MODERN





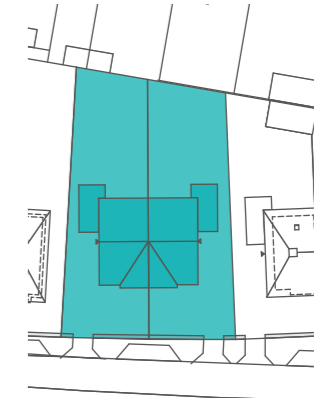
*Prachtig,
vrij uitzicht*

Heerlijk wonen op ruime kavels aan de Graafschedijk,
met vrij uitzicht naar tegenover gelegen bos

38



Ruime tweekapper met gedeelde topgevel en prachtig uitzicht



TYPE C

KENMERKEN

- Landelijke ligging aan de Graafschedijk met vrij uitzicht naar tegenover gelegen bos
- Stijlvolle architectuur met bijzondere details zoals in het metselwerk en de roedeverdeling en luiken bij de ramen
- Gelegen op een ruime kavels, perceel 389 tot 395 m²
- Woonoppervlakte 162 m²
- Sfeervolle erker en gedeelde topgevel aan de voorzijde
- Aangebouwde, geïsoleerde garage en 2 parkeerplaatsen op eigen terrein
- Energiezuinige woning, energielabel A
- Vele opties en uitbreidingsmogelijkheden, vraag de makelaar naar alle mogelijkheden



TYPE C

BEGANE GROND
Schaal 1:60



BIJZONDERHEDEN

- Ruime woning met veel woonruimte
- Lichte woning door grote raampartijen
- Sfeervolle erker in aan de voorzijde
- Ruime zithoek aan straatzijde
- Mooie hoekkeuken met dubbele openslaande tuindeuren aan de achterzijde
- Toiletruimte met wandcloset
- Aangebouwde, geïsoleerde garage



OPTIES TYPE C

BEGANE GROND
Schaal 1:60



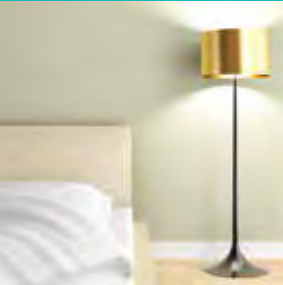
OPTIES

- 1 Uitbouw 2,4 m (1,2 m is ook mogelijk)
- 2 Schuifpui in plaats van dubbele tuindeuren
- 3 Uitbouw garage 1,6 m
- 4 Deel van de garage aan woonruimte toevoegen, garage uitvoeren als berging met loopdeur
- 5 Kosteloos indeling van de woning spiegelen, keuken aan tuin- of straatzijde (zie pag 10)



TYPE C

VERDIEPING
Schaal 1:60



BIJZONDERHEDEN

- Zeer ruime, woningbrede ouderslaapkamer
- Standaard 3 (slaap)kamers
- Complete badkamer met ligbad, inloofdouche, wastafel en raam
- Separaat toilet
- Veel daglicht in trapgat vanwege raam in zijgevel



OPTIES TYPE C

VERDIEPING
Schaal 1:60



OPTIES

- 1 Samenvoegen (slaap)kamers
- 2 Inloopkast in ouderslaapkamer



TYPE C

ZOLDER
Schaal 1:60



BIJZONDERHEDEN

- Topgevel zorgt voor extra licht en ruimte
- Ruime, vrij indeelbare zolder
- Zolder met vaste trap bereikbaar
- Separate wasruimte met warmtepomp, mechanische ventilatie en warmte terugwinningssysteem



OPTIES TYPE C

ZOLDER
Schaal 1:60



OPTIES

- 1 Indeling zolder met overloop en kamer
- 2 Dakkapel aan achterzijde





Type C

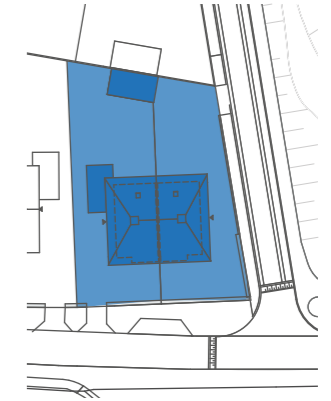
SFEERIMPRESSIE
WOONSTIJL: PUUR



48



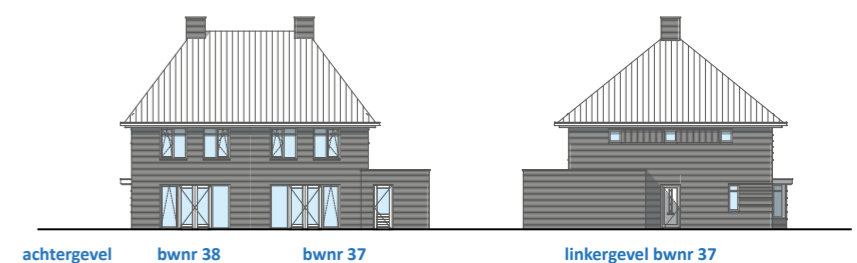
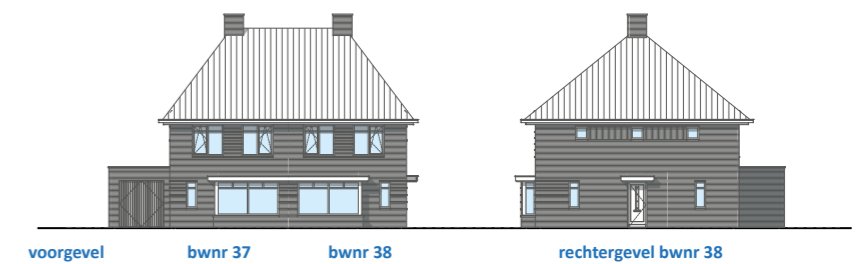
Ruime tweekapper met erker en prachtig uitzicht



TYPE D

KENMERKEN

- Landelijke ligging aan de Graafschedijk met vrij uitzicht naar tegenover gelegen bos
- Stijlvolle architectuur met bijzondere details zoals in het metselwerk en de roedeverdeling in de ramen
- Gelegen op een ruime kavels, perceel 335 en 354 m²
- Woonoppervlakte 150 m²
- Bijzonder dak in schild vorm
- Sfeervolle erker aan de voorzijde
- Geïsoleerde garage; bij bouwnr 37 is garage aangebouwd, bij bouwnr 38 vrijstaande garage in tuin en 2 parkeerplaatsen op eigen terrein
- Energiezuinige woning, energielabel A
- Vele opties en uitbreidingsmogelijkheden, vraag de makelaar naar alle mogelijkheden



TYPE D

BEGANE GROND
Schaal 1:60



BIJZONDERHEDEN

- Ruime woning met veel woonruimte
- Lichte woning door grote raampartijen
- Sfeervolle erker en ruime zithoek in aan de voorzijde
- Mooie hoekkeuken en dubbele openslaande tuindeuren aan de achterzijde
- Toiletruimte met wandcloset
- Geïsoleerde garage bij bouwnr 37 aangebouwd, bij bouwnr 38 vrijstaande garage in tuin



OPTIES TYPE D

BEGANE GROND
Schaal 1:60



OPTIES

- 1 Uitbouw 2,4 m (1,2 m is ook mogelijk)
- 2 Schuifpui in plaats van dubbele tuindeuren
- 3 Uitbouw garage 1,6 m
- 4 Deel van de garage aan woonruimte toevoegen, garage uitvoeren als berging met loopdeur
- 5 Kosteloos indeling van de woning spiegelen, keuken aan tuin- of straatzijde (zie pag 10)



TYPE D

VERDIEPING
Schaal 1:60



BIJZONDERHEDEN

- Zeer ruime, woningbrede ouderslaapkamer
- Standaard 3 (slaap)kamers
- Complete badkamer met ligbad, inloopdouche, wastafel, raam en wandcloset
- Veel daglicht in trapgat vanwege raam in zijgevel



OPTIES TYPE D

VERDIEPING
Schaal 1:60



OPTIES

- 1 Samenvoegen (slaap)kamers
- 2 Vergroten badkamer
- 3 Separaat toilet
- 4 Inloopkast in ouderslaapkamer



TYPE D

ZOLDER
Schaal 1:60



BIJZONDERHEDEN

- Ruime, vrij indeelbare zolder
- Zolder met vaste trap bereikbaar
- Separate wasruimte met warmtepomp, mechanische ventilatie en warmte terugwinningssysteem



OPTIES TYPE D

ZOLDER
Schaal 1:60



OPTIES

- 1 Indeling zolder met overloop en 2 kamers
- 2 Dakkapel aan achterzijde
- 3 Dakkapel aan voorzijde



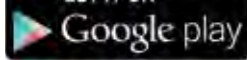
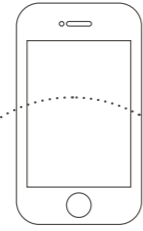


Type D

SFEERIMPRESSIE
WOONSTIJL: PUUR



58



Ontdek de stijl die bij jou past

Je nieuwe huis wordt pas jouw thuis als je het inricht in de stijl die bij je past. Om je hierin te helpen, hebben we jouw woning ingericht in vier stijlen: puur, klassiek, modern en trendy. De makelaar beschikt over een uitgebreide versie van de 3D app van jouw woning waarmee je kunt switchen tussen deze vier woonstijlen. Kies de stijl die bij jou past en bekijk het resultaat. Je zult versteld staan! Zie je jezelf hier al wonen? Maak een afspraak bij de makelaar.



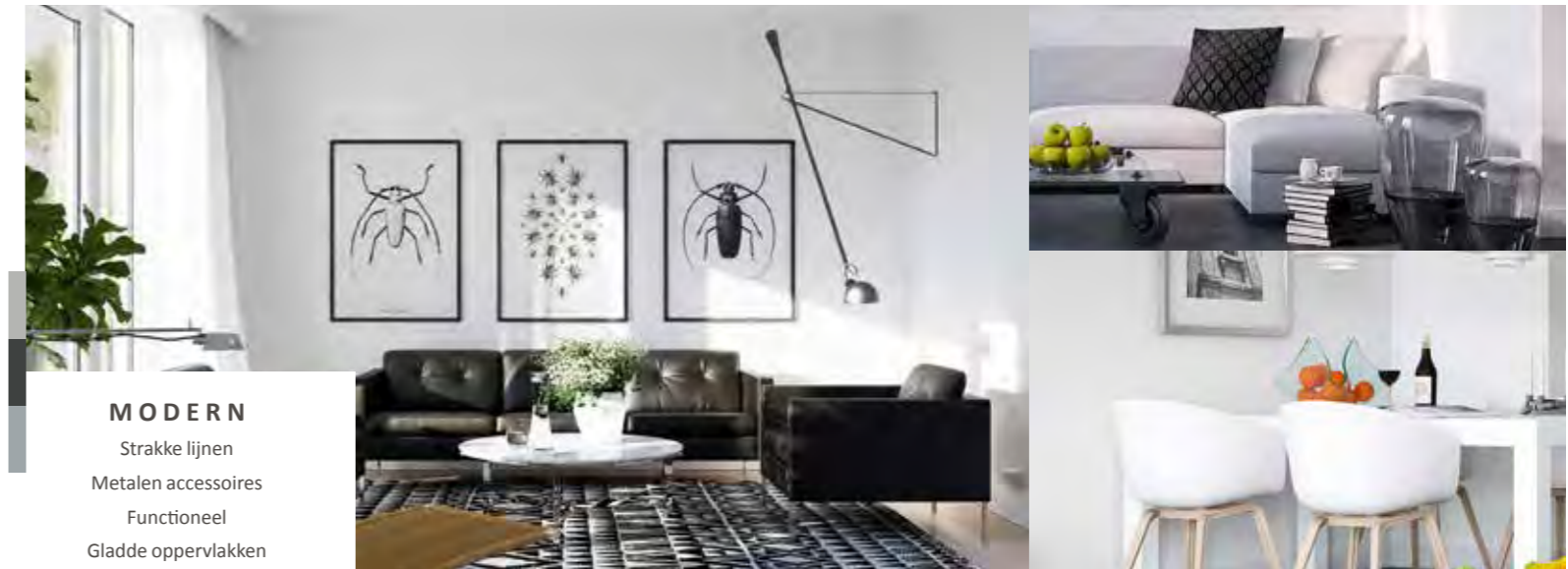
PUUR

- Natuurlijke kleuren & materialen
- Organische vormen
- Robuust en rechthoekig
- Hout en natuursteen
- Basiskleur wit



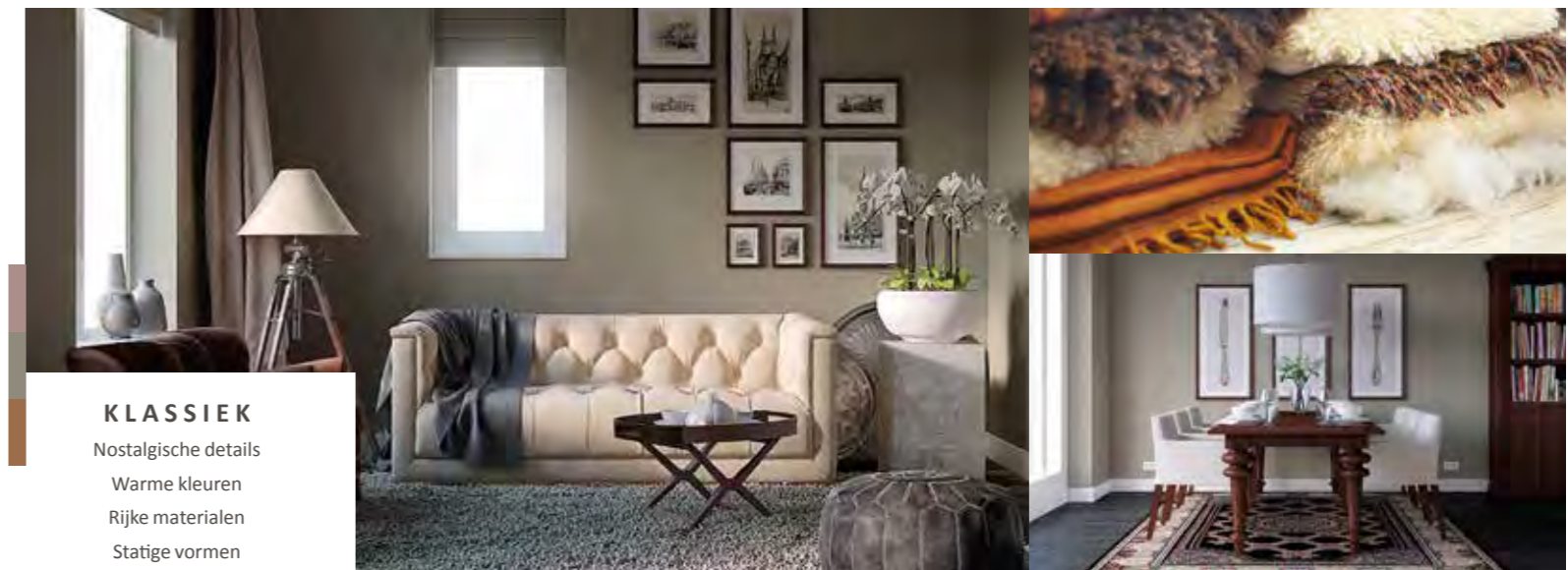
TRENDY

- Hip en kleurrijk
- Eigenzinnig
- Organische vormen
- Gewaagd
- Creatief en persoonlijk



MODERN

- Strakke lijnen
- Metalen accessoires
- Functioneel
- Glادة oppervlakken



KLASSIEK

- Nostalgie details
- Warme kleuren
- Rijke materialen
- Statige vormen



Jouw buitenleven

Een plek om onder het genot van een glaasje wijn de werkdag af te sluiten, samen te eten of de kinderen beschermt in de frisse buitenlucht te laten spelen. Lange zomeravonden, aangename temperaturen en sfeervol samenzijn. De tuin is zoveel meer dan een extra ruimte aan het huis.



haal
buiten naar
binnen

MAAK EEN PLAN

Je tuin omtoveren tot een relaxplek, wat versta jij daaronder? Wil je ontspannen kunnen zitten in de schaduw, of zoek je liever een lekker plekje in de zon? Of is ontspannen voor jou juist werken in de tuin? En wil je dan graag een bloemenperk of denk je meer aan een eetbare moestuin?

Bedenk wat voor jou ultiem relaxen is en noteer de dingen die je daarvoor nodig hebt. Er zijn enkele praktische zaken om rekening mee te houden zoals de ruimte en de plaatsen waar schaduw is, waar het vaak waait en de plaatsen waar de zon vol op staat.

BINNEN
KIJKEN
BIJ...

Sylvia + Bart

Zij gingen jou voor bij de aankoop van een woning van Van Wanrooij. Lees hier hun verhaal en doe alvast inspiratie op! In het magazine Kies! vind je meer inspirerende binnenkijk verhalen.

Sylvia en Bart wonen – met vier kinderen – in de Tilburgse wijk Koolhoven Buiten in een woning gemetseld met opvallende, gemêleerde bakstenen. En ze wonen dus echt buiten, aan de rand van een prachtig natuurgebied, met een tuin die plaats biedt aan een zwembad, een overkopte eethoek en een loungehoek.

“Binnen hebben we eveneens veel mogelijkheden voor sport en spel. Op de begane grond hebben we aan de zijkant een uitbouw laten realiseren als speelkamer. Daardoor hebben we op de eerste verdieping ook nog eens een dakterras.”



De donkergrijze bank biedt het ultieme zitgenot in de woonkamer aan de achterzijde van de woning. Dankzij de grote raampartij zit je er bijna buiten.

Jouw duurzame leven

Bronvermelding (artikel): Milieu Centraal

Eén van de voordelen van een nieuwbouwwoning is dat deze aanzienlijk duurzamer is dan oudere woningen. Onze nieuwbouwwoningen zijn zeer energiezuinig. Dit is beter voor het milieu én je portemonnee. Daarnaast zijn onze

nieuwbouwwoningen uitstekend geïsoleerd en worden duurzame technieken en materialen gebruikt tijdens de bouw. De duurzame basis van je woning verzorgen wij. En na oplevering kun je hier naar eigen wens zelf mee aan de slag!

ONZE DUURZAME MAATREGELEN

Wij streven ernaar om de woningen zoveel als mogelijk LEAN te (laten) bouwen. Dit betekent dat ondermeer het bouwproces wordt geoptimaliseerd en materiaalverspilling tot een minimum wordt beperkt. Daarnaast bieden wij een grote verscheidenheid aan opties zodat iedereen zijn woning naar eigen wens kan laten bouwen en de woning na oplevering direct bruikbaar is. Onze woningen zijn standaard voorzien van een warmtepomp, een balansventilatiesysteem, vloerverwarming op alle verdiepingen en hardhouten kozijnen. Al onze woningen voldoen tenminste aan de Energieprestatie-coëfficiënt (EPC) van 0,4 en hebben dus energielabel A.



Al onze woningen hebben energielabel A



GROENE STROOM

Een steentje bijdragen aan duurzame energieopwekking is makkelijker dan je denkt. Kies voor groene stroom van een groen bedrijf (lieft een bedrijf dat veel investeert in groene energiebronnen) of voor groene stroom die grotendeels in Nederland is opgewekt. Groene stroom is niet of nauwelijks duurder dan grijze stroom en overstappen is eenvoudig.

tips

- Kijk voor een ranglijst van groene leveranciers eens op www.consumentenbond.nl/energie-vergelijken/groene-energieleveranciers. Hier vind je ook een handige energievergelijker.
- Alle groene stroomproducenten staan in de Groene Stroom Checker van HIER op hier.nu
- Wisenederland.nl heeft een overstapservice naar de best scorende Nederlandse groene stroomleveranciers.

Kiezen voor groene stroom is een milieuvriendelijke keuze, maar minder stroom gebruiken levert nog meer voordeel op voor het milieu. Blijf dus vooral besparen, ook al heb je groene stroom!

VERWARMING

Ga slim om met de verwarming in je woning. Dat is goed voor het milieu en voor je energierekening. In een goed geïsoleerde woning kun je het meeste besparen door je thermostaat altijd een graadje lager te zetten.

WATERVERBRUIK

Elke dag gebruiken we in Nederland gemiddeld 120 liter water per persoon voor o.a. wassen, schoonmaken en het toilet. De belangrijkste reden om te besparen op water is de besparing op energie die voor de zuivering van water nodig is.

Daarom een nieuwbouwwoning

Meerwaarde

Nieuwbouwwoningen stijgen sneller in waarde dan bestaande woningen. Dat is niet verwonderlijk. Je steekt geen geld in overdrachtsbelasting of kostbare vervanging van een keuken of badkamer. De waarde van jouw woning is daardoor al snel hoger dan je hypotheek.

Meer kwaliteit

De materialen die wij voor de bouw van jouw woning toepassen zijn geselecteerd op kwaliteit en duurzaamheid. Er wordt gewerkt met traditionele materialen, hardhouten kozijnen en inbraakwerend hang- en sluitwerk. We leveren je woning te allen tijde op inclusief afwerkvloeren, een complete badkamer- en toiletruimte (inclusief wand- en vloertegels en sanitair).

Meer gemak

Heerlijk, je stapt in een splinternieuwe woning. Oftewel, geen zorgen over repareren of vervangen. De komende jaren heb je nauwelijks onderhoud aan je nieuwe huis. Heel aangenaam.

Meer energiebesparing

Energiekosten vormen een belangrijk deel van je maandelijkse woonlasten. Bij onze nieuwbouwwoningen zijn die aanmerkelijk lager. We bouwen onze woningen namelijk opvallend energiezuinig.

Meer zekerheid

Het project is aangemeld bij Woningborg. Je ontvangt na aankoop het zogenaamde garantiecertificaat van Woningborg. Een bewijs dat je kiest voor een goed project en een betrouwbare bouwer. Gaat er iets mis tijdens de bouw, dan wordt het voor je opgelost. Je krijgt niet voor niets jarenlange garantie.

Meer financieel voordeel

Een nieuwbouwwoning koop je vrij op naam. Je betaalt dus geen overdrachtsbelasting. Wist je dat je extra financieringsruimte (hypotheek) kunt krijgen als je nieuwbouwwoning duurzaam is/wordt uitgevoerd? Vraag naar de (optionele) mogelijkheden bij de makelaar of je hypotheekadviseur.

Meer keuze

Je kunt jouw woning meteen naar je smaak (laten) inrichten. Je hoeft het dus niet te doen met de keuken of de badkamer die vorige bewoners mooi vonden. Je kunt uit tal van opties kiezen of zelfs voor maatwerk. Dat levert je veel extra woonplezier en een gezonde trots op!

Meer sfeer

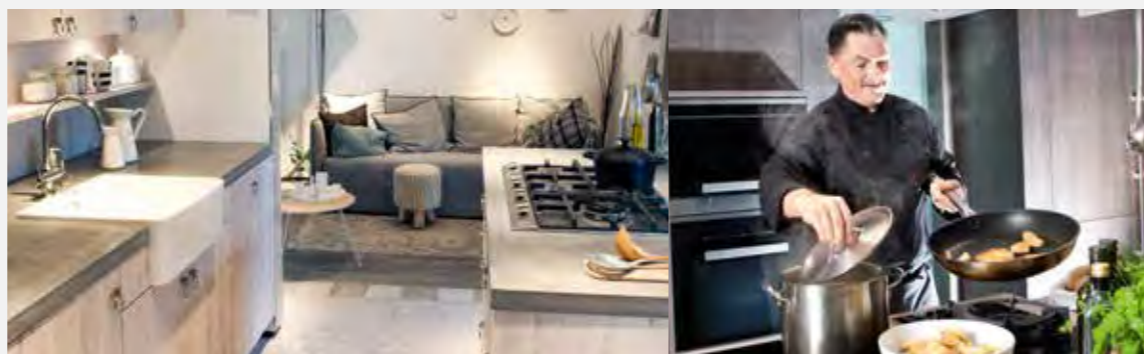
Je zult zien hoe snel er een nieuwe buurt ontstaat. De bewoners van een nieuwbouwwijk willen elkaar graag leren kennen. Het is opvallend hoe snel er een vriendelijke sfeer en een buurtgevoel groeit.

64

W
showroom

Laat je inspireren in ons Warenhuys

Een interactief Warenhuys waar ruim 3.000 m² aan keukens, badkamers, tegels, woonstijlen en bouwkundige opties samenkomen. In de vier stijlgebieden en compleet aangeklede stijlhuizen vind je volop inspiratie.



Beleef je nieuwe keuken en badkamer



In onze showroom loop je virtueel door je nieuwe keuken en badkamer. Een unieke beleving! Zo ervaar je of de ruimte helemaal naar wens is. Heb je wel voldoende loopruimte?

Bevinden alle apparaten zich wel binnen handbereik? Is de werkhoogte wel goed? Kom het zelf testen in het Warenhuys in Waardenburg.



keukencheque

Je ontvangt als koper van een van onze woningen een keukencheque. Deze kan binnen de aangegeven termijn ingewisseld worden bij Van Wanrooij keuken, badkamer & tegel warenhuys in Waardenburg. De waarde van de keukencheque zal in mindering worden gebracht op de aankoop van een complete keukeninrichting. Onder een complete keukeninrichting wordt tenminste verstaan: een keukenblok (bestaande uit meerdere onder- en eventuele bovenkasten), inclusief werkblad(en), spoelbak, mengkraan, afzuigkap en overige apparatuur (zoals bijv. een koelkast, oven, magnetron, vaatwasser).

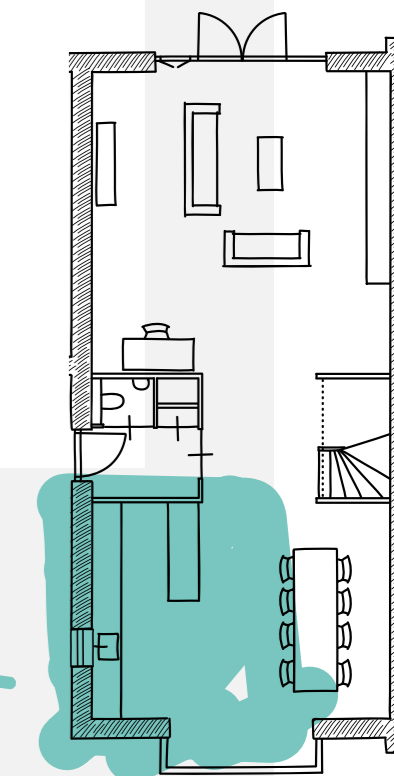
De keukencheque is geregistreerd op naam van de koper, is niet overdraagbaar aan derden en kan niet voor contanten worden ingewisseld.

“Een keuken helemaal naar mijn wens ingericht”

“In het weekend kook ik graag en neem ik hier ook echt de tijd voor. Een goede en mooie keuken vind ik dan ook erg belangrijk. In de showroom in Waardenburg heb ik mijn ogen uitgekeken. Alle elementen in alle varianten zijn ook daadwerkelijk aanwezig, zodat je niet hoeft te kiezen uit een boekje. Je kunt dingen zien en voelen. Dat maakt beslissen een stuk makkelijker.” Het grote voor-

deel van een keuken van Van Wanrooij is dat je keuken onder de Woningborg garantie valt. De voorbereidingen voor de keuken worden tijdens de bouw al gedaan en na oplevering wordt de keuken geplaatst. “De plaatsingsdatum hebben we in overleg met het Warenhuys op onze eigen planning laten aansluiten. Zo hebben we eerst onze tegelvloer laten leggen en is daarna de keuken geplaatst.”

Karin & John
Getrouwd + 3 kinderen



Inspiratie magazine

Vraag de makelaar naar ons magazine Kies! Het magazine Kies! is opgenomen in de kopersmap. Hierin geven we je volop ideeën voor het uitbreiden, indelen en afwerken van je nieuwe woning. Zo droom je thuis op de bank al lekker weg over je nieuwe woonplek.

Kopersbegeleider



Tijdens het hele proces van aankoop tot oplevering heb je een eigen contactpersoon: de kopersbegeleider. Hij of zij houdt je op de hoogte van de voortgang van de bouw, maar belangrijker nog, de kopersbegeleider denkt met je mee over de indeling en uitvoering van je woning.

De kopersbegeleider legt uit wat je gedurende het proces kunt verwachten, verwerkt je wensen altijd in een tekening en, indien nodig, in een aanbieding op maat. Geen mens is hetzelfde, dat geldt ook voor een woning.

W
showroom

Ervaar jouw ruimte

Beleef zelf de extra ruimte van een uitbouw. In de showroom kun je met een druk op de knop live zien hoe de achterpui met **1,2 meter** of **2,4 meter** naar achteren schuift. Zo kun je de extra ruimte in jouw woning perfect ervaren.



BASIS



1,2M UITBOUW



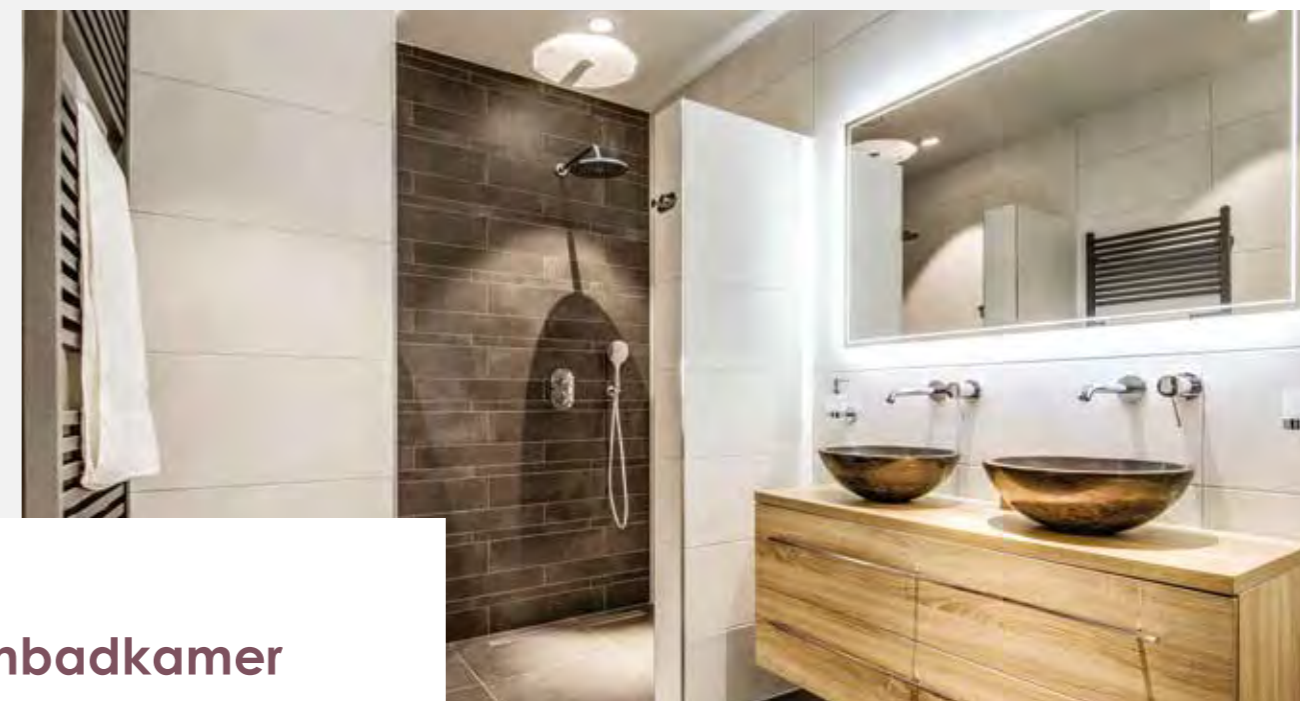
2,4M UITBOUW

Topkwaliteit

Jouw woning wordt opgeleverd met hoogwaardig sanitair en tegelwerk. De wandclosets geven de badkamer en toilet een extra luxe tintje. In de badkamer is geen douchebak maar een drain opgenomen. Hierdoor loopt het vloertegelwerk mooi door in de douchehoek. De badkamer wordt tijdens de bouw gerealiseerd en valt onder de Woningborg garantie. Hiermee ben je verzekerd van een hoge kwaliteit en goede afwerking. In de showroom kun je het sanitair en de tegels bekijken die in je woning worden opgenomen. Onze adviseurs helpen je uiteraard ook om je badkamer aan te passen aan jouw wensen.

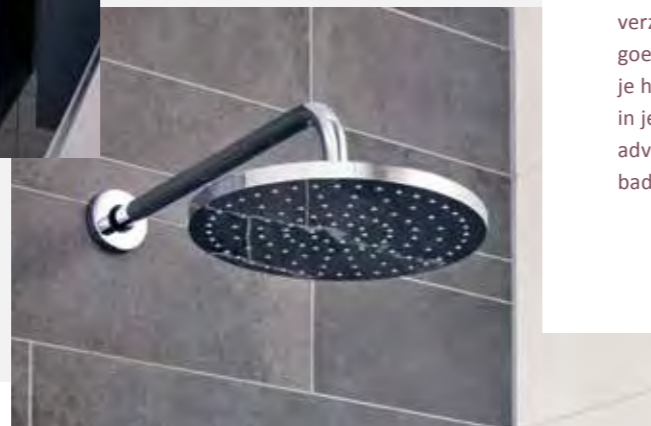
Jouw droombadkamer

Elke dag begint en eindigt in de badkamer. Rust en comfort in de badkamer is daarom wel zo belangrijk. Ga je voor een bad om lekker in te ontspannen? Of geniet je van handige dubbele wastafels? Er is keuze genoeg om in jouw badkamer je eigen wellness te creëren.



laat je inspireren

Laat je op de tegelcatwalk in onze showroom inspireren met uitleg, inspiratietafels, noviteiten en overzichtswanden. Op grote led-schermen kun je de tegel van jouw keuze in een groot vloer- of wandoppervlak zien. Combineer totdat je jouw ideale (badkamer)tegels hebt gevonden.





bekijk nu alvast je woning in 3D

Van Wanrooij biedt haar klanten veel innovatieve middelen waarmee het kopen van een woning eenvoudiger, transparanter en nóg leuker wordt. Met onze app brengen we de nieuwste techniek naar onze kopers toe. Zo beleef je nieuwbouw alsof je al in je nieuwe huis staat.



Om je een nog beter beeld van jouw toekomstige woning te geven, hebben we een app ontwikkeld met de meest voorkomende woningtypes, waarin je virtueel door je woning kunt 'wandelen'. Zo kun je nog beter beslissen. Overweeg je een uitbouw of dakkapel, dan kun je in de app zien welk ruimtelijk effect dit op je woning heeft. Na ondertekening van de koop-

en aannemingsovereenkomst krijg je een 3D bril thuisgestuurd, zodat je je woning alvast thuis op de bank kunt beleven. Volg de meegeleverde instructies, download de app van jouw woningtype en ervaar de vele mogelijkheden.

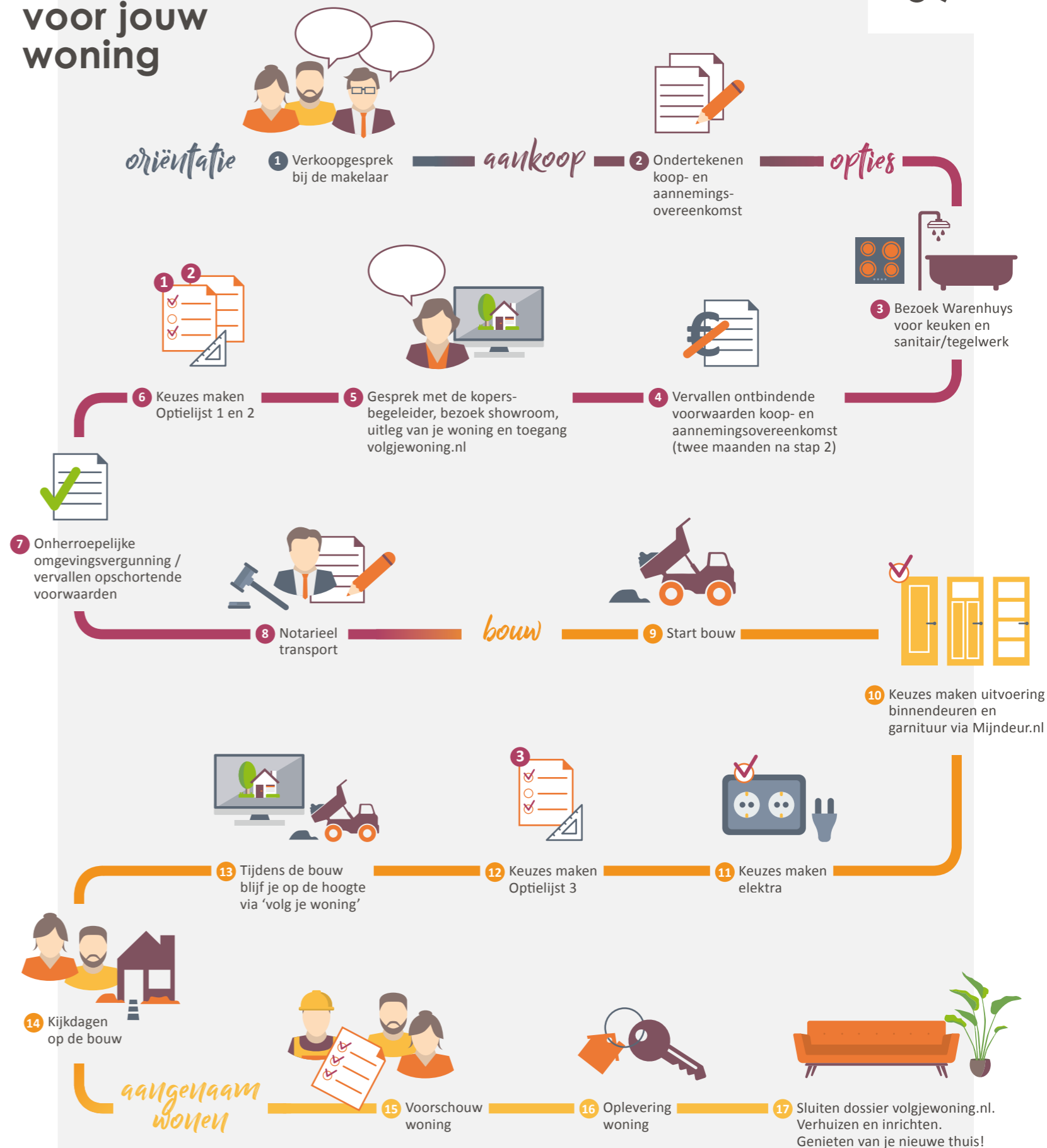
W showroom

Voorproefje in 3D

De adviseurs in onze showroom helpen je graag bij het maken van de juiste keuzes. Zij maken een 3D visualisatie van je nieuwe keuken en badkamer. Zo kun je je een goed beeld vormen van het eindresultaat. Bereid je thuis voor op het bezoek aan de showroom door met behulp van de 3D app alvast alle ruimtes van de woning te bekijken en na te denken over jouw gewenste indeling. Zo kun je in de showroom direct aan de slag!



stappenplan voor jouw woning



70



Aangenaam wonen

Van Wanrooij Bouw & Ontwikkeling in Geffen is een familiebedrijf dat al 50 jaar succesvol woningbouwprojecten en bedrijfsmatig onroerend goed realiseert.

Een nieuwe woning kopen is een belangrijke gebeurtenis in je leven die veel tijd en energie vraagt. We vragen je velerlei beslissingen te nemen en veel vragen te beantwoorden. Koop je een woning via Van Wanrooij, dan zorgen wij dat je straks aangenaam kunt wonen en dat ook de weg ernaartoe aangenaam verloopt. In de 50 jaar dat we bestaan hebben we al vele nieuwbouwwoningen in Noord-Brabant, Gelderland en Utrecht mogen realiseren, tot grote tevredenheid van onze klanten. We hebben ons ontwikkeld tot een financieel gezonde en stabiele speler in de nieuwbouwmarkt. Voor de ca. 325 medewerkers binnen ons familiebedrijf staat dagelijks één thema centraal: aangenaam wonen mogelijk maken voor jou. Vakmanschap staat daarbij voorop; we worden niet gedreven door techniek maar door vragen van onze klanten. Of dit nu is in ons bouwbedrijf, in de timmerfabriek, in de ontwikkeling van projecten of bij de verkoop van keukens en badkamers. In al onze disciplines willen we jou aangenaam verrassen, want ook dat draagt bij tot aangenaam wonen.

Van Wanrooij Bouw & Ontwikkeling
directie

www.vanwanrooij.nl



- Familiebedrijf
- 50 jaar succesvol
- Klant centraal
- Woningbouw specialist
- Ca. 325 medewerkers
- 1.325 koopwoningen in 2019
- Financieel gezond
- Zekerheid en kwaliteit